

Таким образом, обязательной стороной договора является заказчик услуги, который сам может являться одновременно и услугополучателем, однако, в отдельных случаях может просто оплачивать услугу, в то время как ее получателем будет иное лицо.

### **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ И ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

*Шишка Р.Б., Юридический институт Национального авиационного университета (г. Киев), доктор юридических наук, профессор*

Значительный вклад профессора В.Ф. Чигира в развитие науки гражданского права и его важной составляющей - жилищного права - неоспорим. В разные периоды эта тема неизменно находилась в поле его научных интересов. Уровень обобщения эмпирического материала, его выводы и предложения стали частью золотого фонда науки жилищного права и сыграли важную роль в становлении её в СССР и, впоследствии после его распада, в формировании основ жилищного законодательства СНГ, в том числе и Украины. Примечательно, что с учеными Украины им долгое время поддерживалась тесная связь и дружеские отношения.

В обеспечении прав человека на жилище огромное внимание уделено его составным: социальной - в формировании убеждения в обязанности государства решения жилищной проблемы, зависимости этого права от стабильности и поддержки незыблемости общественного строя; экономической - в наличии материальных ресурсов в определении качества жилищного продукта; правовой - как урегулированных правом отношений обеспечения жилищем, обеспечения его неприкосновенности, возможности изменения. Соответственно, это определяет государственную политику и стимулирование или спекуляции жилищным вопросом от деклариования прав на жилище до закрепления презумпции права на жилище и его неприкосновенности, определения порядка, оснований и средств обеспечения этого права, дифференциации жилищных прав и их защиты. При этом в жилищном законодательстве законодатель традиционно заигрывает с населением, забегает вперед, не всегда соизмеряет желаемое с возможным. Иногда встречается противоположная ситуация и жилищное законодательство отстает от реалий как в Украине.

Актуальность частноправового обеспечения права на жилище обусловлена тем, что ст. 47 Конституции Украины закрепила право каждого на жилище как составную материальных условий существования человека. В ней установлено, что каждый имеет право на жилище. Но возникают вопросы: на какое жилище имеет право человек: достойное человека, соизмеримое с его заслугами, родом занятий, положением, в частности материальным, или вообще вследствие того, что он человек? Эта проблема вечная и спекуляций предостаточно во все времена. Особенно злоупотреблений предостаточно через неточную конструкцию «служебное жилище», прежде всего государственными служащими. В результате её эластичности и расширенного толкования потребности в таком жилище

практически остаются на одном и том же уровне и правом его перевода в иную категорию и последующего выкупа злоупотребляют.

Принципиальным в основах жилищной политики является изменение её акцентов соизмеримо характеру государства: суверенного и независимого, демократического, социального, правового, дополним - с рыночной экономикой. Оно создает условия, при которых каждый гражданин сможет построить жилище, приобрести его в собственность (в Украине, по оценкам аналитиков жилищного рынка, только 10 % населения в состоянии приобрести жилище в собственность) либо взять в аренду. Казалось бы, в этом обеспечено право, но упущена деталь: равенство в этом праве. Она умноженная на дозированную информацию, злоупотребление властью в предоставлении земельных участков под строительство, кредитов и иных необходимых ресурсов, распродаже государственной собственности через теневые схемы, огульную приватизацию, в частности служебного жилища, обернулась социальным взрывом. Задача законодателя состоит в том, чтобы закрепить это право таким образом, чтобы избежать злоупотреблений, а государственных органов - неизбежно, беспристрастно, гарантированно обеспечить соблюдение Конституции в части жилищных прав. При этом не следует забывать мудрого предостережения предков о том, что законы должны быть материально обеспечены. С одной стороны, традиционно положения жилищного законодательства особенно относительно социального жилища, несоизмеримы с их материальным обеспечением, а с другой стороны - уровень оплат за жилище и коммунальные платежи завышаются.

В том, что в Республике Беларусь нет произвола в осуществлении прав, в частности жилищных, заслуга и юбиляра, который выдерживал чистоту осуществления жилищной политики не только на уровне доктрины, противостоял незрелым научным выводам и популизму, но и практики. К тому же, нельзя забывать, что при его содействии была подготовлена диссертация по жилищному праву на соискание ученой степени доктора юридических наук Е.В. Богдановым и ряд иных интересных исследований различных проявлений извечной жилищной проблемы.

В Украине не установлено ограничений на количество жилища, которое находится в собственности и попытки каким-то образом это урегулировать блокируются в Верховной Раде небедными депутатами, которые не хотят платить дополнительные налоги и нести дополнительное бремя. Примечательно, что и бывший Президент Украины, имея свой дом, почти три года жил в государственном доме и за государственный счет. В Украине, к сожалению, живуч подход, при котором законы не обязательны для тех, кто их принимает и обеспечивает их соблюдение, что было подмечено Президентом Беларуси в интервью украинскому телевидению. Следовательно, мы имеем старую как мир проблему: дело не в законах, а в их соблюдении.

Хотя это не исключает попытки обосновать концептуальные подходы к регулированию жилищных правоотношений. В Украине в этом направлении защищено две диссертации на соискание ученой степени доктора наук. В то же время, ни работы над ними, ни над кандидатскими диссертациями, ни разработ-

ка концепции жилищной политики в Украине, ни создание и обсуждение шести вариантов нового ЖК Украины, так и не увенчались успехом. Однозначно, что положения ЖК УССР морально устарели и полномасштабно соответственно типу государства обеспечить регулирование этих отношений не способны.

Ряд проблем оставила непродуманная приватизация жилища: приватизировано более 80 % жилища и лишь около 40% собственников ныне способны нести бремя собственности, в частности по поддержанию жилых домов и оплате коммунальных платежей. По крайней мере, задолженности по коммунальным платежам в Украине (около 12 млрд. грн.) тому яркое свидетельство. Невыполнение обязанностей не лучшим образом сказывается на обеспечении жилищных прав добросовестных собственников и нанимателей жилища. Действенных способов воздействия на них нет. Правительство возобновило механизм реструктуризации задолженности населения за предоставленные услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий и коммунальные услуги. Предоставление возможности реструктуризировать задолженность по плате за содержание домов и придомовых территорий и за жилищно-коммунальные услуги (водоснабжение и водоотведение, газо- и электроснабжение, централизованное отопление, вывоз бытовых отходов) является полумерой и не решает главную проблему по сути. Надежда на то, что можно поэтапно рассчитаться за ранее потребленные услуги в условия дорожания платежей и снижения заработных плат и доходов граждан в Украине, означает перенесение бремени исполнителями/производителями жилищно-коммунальных услуг на бюджет или добросовестных плательщиков. Фактически замкнутый круг.

Собственник жилища владеет, пользуется и распоряжается им по своему усмотрению. Он вправе относительно него совершать любые действия, которые не противоречат закону, может его бесплатно или за плату передать во владение либо пользование иным лицам. В тоже время необходимо уточнить форму передачи и её регистрацию. Речь идет о теневом рынке аренды жилища, существенном увеличении нагрузки на жилищный фонд и нежелании арендодателей оплачивать налоги и коммунальные платежи. Так, по некоторым данным в Киеве без регистрации по состоянию на 1 апреля 2014 г. проживает более 0,5 млн человек.

Практически не обеспечено или декларативным в Украине осталось право для граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, вступить в жилищно-строительный кооператив и получить с его фонда жилище (квартиру). Они не выдерживают конкуренции с иными застройщиками, дискредитированы и даже то, что ЖСК отнесены к неприбыльным учреждениям и организациям, кардинально ситуацию не меняет. Более того, действующие ЖСК превращаются в товарищества собственников жилища, что более правильно отражает действующее законодательство: большинство нанимателей квартир ЖСК погасили свой долг и стали собственниками квартир, получили свидетельства о праве собственности. Привлекательность неприбыльности нивелируется неприбыльностью товариществ собственников жилища.

Критически оценивая состояние жилищного законодательства Украины и его несоответствие экономическим и социальным реалиям, тщетность попыток

специалистов реализовать разумные предложения и игнорирование их субъектами нормотворческой деятельности, остается лишь надеяться на плодотворную почву для обобщений и научных выводов.

## **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

*Щемелева И.Н., Белорусский государственный университет, кандидат юридических наук, доцент*

2 марта 2013 г. вступил в силу новый Жилищный кодекс Республики Беларусь. Представители науки жилищного права и практики республики положительно оценили его принятие, отметив как положительный факт прежде всего, что в новом ЖК «четко определены состав жилищного фонда, виды жилых помещений государственного жилищного фонда» [1, с. 11]. Не без оснований предполагалось, что это позволит «правоприменителям ориентироваться в правовом статусе помещений и возможности их оборота» [1, с. 11]. С последним следует согласиться, отметив при этом, что вид жилищного фонда и основание, по которому каждый из титульных пользователей жилыми помещениями приобретает свое право пользования жильем, как правило, тесно взаимосвязаны. От этого основания, в свою очередь, зависит весь набор прав и обязанностей каждого титульного пользователя, основания и последствия его выселения также зависят именно от этого [2, с. 42].

Если говорить о том, насколько четко этот состав определен в новом ЖК, то совершенно очевидно, что классификацию жилых помещений государственного жилищного фонда по видам, которая содержится в п. 3 ст. 10 ЖК, нельзя признать удовлетворительной. Во-первых, она не может быть обеспечена исчерпывающим перечнем видов жилых помещений государственного жилищного фонда, а во-вторых, из формулировки анализируемой нормы ЖК не представляется возможным сделать однозначный вывод, - упоминаются ли в ней «жилые помещения государственного жилищного фонда» наряду с другими из перечисляемых как равнозначная категория или обобщающая. А между тем применительно к проблеме надлежащего правового урегулирования прав нанимателей жилых помещений в домах государственного жилищного фонда четкая классификация, о которой идет речь, имеет принципиальное значение, поскольку именно ею предопределена и классификация договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда как оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда.

Таким образом, надлежащая правовая регламентация осуществления и защиты прав нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда напрямую зависит от того, насколько оптимально урегулирован в законодательстве состав этого жилищного фонда.